

ד' ניסן תשפ"ב
05 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0104 תאריך: 05/04/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	דלמן טל	עמינדב 31א	0779-031	22-0347	1
4	מסלול מקוצר/הקמת גדר	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ	אלנבי 75	0004-075	22-0348	2

רשות רישוי

28/02/2022	תאריך הגשה	22-0347	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר		מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	עמינדב 31א	כתובת
0779-031	תיק בניין	509/6150	גוש/חלקה
224	שטח המגרש	ג1, 2104	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 6789035	דלמן גדי	מבקש
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890	דלמן טל	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	רשות מקרקעי ישראל	בעל זכות בנכס
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890	דלמן טל	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר יציאה לגג מעל בניין (קוטג') קיים עם מדרגות עליה פנימיות.

מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים, המצוי בשלבי הקמה, בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, על פי היתר מס' 20-0526. הבניין נבנה בקיר משותף עם יחידת דיור (קוטג') קיימת מכיוון מערב.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניה חדשה-הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחיד אחת.	2020	20-0526
שינויים במהלך ביצוע (ע"י מהנדס העיר), הכוללים שינויים בחלוקת השטחים של הקומות, שינוי מיקומו של מהלך המדרגות הפנימי, שינוי תצורת הגגות, שינוי עיצוב המצללה, שינויים בחזיתות וכו'.	2021	21-1045

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה מהוונת של שני חוכרים. הבקשה חתומה על ידי המבקשים שהינם החוכרים בנכס. בתיק המידע אשר צורף לבקשה הנוכחית קיימת חוות דעת רשות מקרקעי ישראל במסגרתה צוין כי הרשות אינה מתנגדת לבקשה להיתר שתוגש על ידי בעלי הזכויות ביחס לנכסים המפורטים. בהתאם לתקנה 36 ה- מתן ההיתר יהיה כפוף להצגת אישור רמ"י.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח
לפי מדידה גרפית	30.54 מ"ר	40 מ"ר	65% משטח הקומה (53.78 מ"ר - (בבניה בזמנית)
	36.92% (30.54 מ"ר)		גובה

	2.85 מ' 4.35 מ'	3.0 מ' עד 5.0 מ'	פנימי - כולל מתקנים טכניים
	2.0 מ' 2.80 מ' 1.20 מ'	2.0 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	נסיגות מקו חזית : - לחזית דרומית (לרח' עמינדב) - לחזית צפונית (עורפית) - לחזית מזרחית (צדדית)
	+	גישה לשטח המשותף	בניו
ראה הערה 1	+	תכנית עתידיית לפיתוח הגג	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב מדרגות

הערות נוספות:

בהתאם להוראות סעיף 16.2 לתכנית ג1 הוצגה תכנית עתידיית לפיתוח הגג הכוללת את התכנון העתידי עבור הגג של הבניין השכן, אשר בנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון (רח' עמינדב 31 - גוש 6150 חלקה 510). אולם, לא בוצע ידוע הבעלים של הנכס השכן בדבר הגשת הבקשה הנוכחית, שכוללת תכנון עתידי לבניה על הגג של בניין זה ולא הוצגה חתימתו על גבי מפרט הבקשה. לאחר שיחה שנערכה עם עורכת הבקשה הוצגה תכנית חתומה על ידי בעלת הזכות במגרש השכן.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 26/05/2021
בניין בבניה. קירות ממ"ד במרתף.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל בניין בן 2 קומות (קוטג') עם מדרגות עליה פנימיות.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף לפטור.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן גל דנה)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל בניין בן 2 קומות (קוטג') עם מדרגות עליה פנימיות.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף לפטור.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0104 מתאריך 05/04/2022

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל בניין בן 2 קומות (קוטג') עם מדרגות עליה פנימיות.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף לפטור.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

28/02/2022	תאריך הגשה	22-0348	מספר בקשה
הקמת גדר הקמת מצללה מבנה טכני ריצוף חצר עבודות לשיפור הנגישות	מסלול מקוצר		מסלול

לב תל-אביב	שכונה	אלנבי 75	כתובת
0004-075	תיק בניין	121/6933	גוש/חלקה
509	שטח המגרש	216, 219, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב סוקולוב 99, הרצליה 4600961	סודרי יוסי	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב אלנבי 75, תל אביב - יפו 6513413	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ	מבקש
רחוב אלנבי 75, תל אביב - יפו 6513413	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב הארד 5א, תל אביב - יפו 6971058	ורד משה	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
<p style="text-align: right;">שינויים בפיתוח שטח המגרש, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתחום המרווח האחורי (המזרחי): הקמת מצללה, הקמת גדר (שאינה בגבול המגרש), הקמת נישת אשפה בצמוד לגבול האחורי של המגרש, הצבת מבנה טכני (כלוב מערכות) המבוסס על רצפת בטון קיימת בצמוד לגבול האחורי (המזרחי) של המגרש, הצבת מערכות טכניות (כגון מפוח) בגבול הצדדי (הצפוני) של המגרש, הגבהת מפלס של חלק מהמרווח האחורי בכ-0.50 מ', הקמת מהלך מדרגות ורמפה לצורך גישור על הפרשי מפלסים, קירוי חצר אנגלית קיימת בדק עץ; - בתחום המרווח הצדדי (הדרומי): הקמת שער כניסה לחצר האחורית. <p style="text-align: right;">כל השינויים המבוקשים בבקשה הנוכחית בוצעו כבר בפועל ואישורם נדרש בדיעבד.</p>

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין, המשמש כמלון, בן 5 קומות עם קרקע מסחרית מעל קומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
שינויים פנימיים לחלוקת הבניין לקופת חולים	1993	4-930919
הקמת מדרגות חירום חיצוניות פתוחות במרווח האחורי בבניין קופת חולים בן 5 קומות עם קרקע מסחרית מעל מרתף.	1995	4-950274
הקמת מדרגות חירום מקומת המתרף	2009	09-0983
היתר רישוי עסקים לשימוש במבנה כמלון בעל 20 חדרים עד 31.12.2025	2014	16-5002
הריסת מדרגות חירום	2015	15-1129

צו הריסה מינהלי	28/01/2021	תביעות
-----------------	------------	--------

משפטיות	מספר תיק: 62-2-2021-0053 מספר תביעה: 2021-1104
	בתאריך 09/03/2021 הוצא צו הריסה מנהלי מס' 2021-1104 בגין בניה ללא היתר בקומת קרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי אחת מבעלי הזכות בנכס – חב' פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ באמצעות מורשה חתימה. 7 תתי חלקות נמצאות בבעלות חברה פרטית- אלמיג סנטר בע"מ שאינה חתומה ע"ג מפרט הבקשה ולא נשלחה לה הודעה לפי תקנה 36ב' – **ראה הערה 1.** ליתר בעלי הזכות, שלא חתמו, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב', לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
	+		בניה במרווחים
		+	מצללה בחצר:
		+	- שטח המצללה
		+	- בליטה

הערות נוספות:

1. עקב טעות שנפלה לא בוצע משלוח הודעה לאחת מבעלות הזכות בנכס – חב' אלמיג סנטר בע"מ, אשר בבעלותה נמצאות 7 תתי חלקות בבניין הנדון בבקשה, אשר לאחת מהן (תת חלקה 6) מוצמד רוב שטחה של החצר בה מבוקשים השינויים בבקשה הנוכחית. מאחר ולא בוצע ידוע הבעלים לא ניתן להמליץ חיובית על הבניה המוצעת בבקשה.
2. בבקשה מוצעת הצמדת החצר האחורית וחלק מהחצר הצדדית לנכס של המבקש על ידי הקמת גדרות ושער כניסה לחצר זו. יודגש כי חלק מחצר זו מצוי בבעלות משותפת. לא ניתן להמליץ חיובית על המבוקש ללא הצגת הסכמה מפורשת של כל בעלי הזכות בנכס להם שייכת החצר המשותפת ובפרט בעל הנכס לו מוצמדת החצר הפרטית.
3. בצמוד לגדר האחורית מוצעים מבנים טכניים - "כלוב מערכות" בגובה של 2.20 מ' ונישת גז בגובה של 1.64 מ' (לעומת 1.50 מ' המותרים על פי תקנות התכנון והבניה - בניה במרווחים – תקנה 4.09 (5)).
4. בתחום החצר הנדונה בבקשה קיימת על פי היתר חצר אנגלית בשטח של כ- 4 מ"ר (לפי מדידה גרפית) ובעומק של כ- 1.90 מ', שאינה מוצגת במפרט הבקשה, אך מופיעה בהיתרים קודמים וכן מסומנת כקיימת במפת המדידה שצורפה למסמכי הבקשה. בבקשה הנוכחית החצר מוצגת כמקורה על ידי ריצוף של דק עץ. שינוי זה מביא לתוספת שטח בקומת המרתף. עבודה זו אינה נכללת בין עבודות אשר ניתן לאשרן במסגרת רישוי בדרך מקוצרת. על כן לא ניתן לדון בשינוי זה במסגרת בקשה אשר הוגשה במסלול רישוי מקוצר.
5. יצוין כי בתחום המרווח האחורי מצוי מהלך מדרגות חרום ליציאה מקומת המרתף, שקיים לפי היתר מס' 09-0983, אך אינו בבעלות המבקש. על פי תנאי היתר זה מהלך מדרגות זה אושר (כחלק משימוש חורג בבניין הנדון לקופת חולים) לתקופה מוגבלת – עד 31/12/2012 ומיועד לפירוק לאחר מועד זה. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת מדרגות למהלך זה – לצורך גישור על הפרש מפלסים שנוצר כתוצאה מהגבהת מפלס הקרקע בתחום המרווח האחורי. לא ניתן להמליץ חיובית על שינוי למהלך מדרגות שנועד לפירוק על פי היתר זה.

חוו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 26/08/2021**

המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח בתחום המרווח האחורי של המגרש, שכן:

- הבקשה כוללת תוספת שטח בתחום קומת המרתף, אשר לא ניתן לאשרה במסגרת מסלול רישוי בדרך מקוצרת, במסגרתו הוגשה הבקשה;
- השינויים מבוקשים בתחום השטח שאינו בבעלות המבקש ולא בוצע ידוע הבעלים הרשומים של שטח זה בדבר הגשת הבקשה לפי תקנה 36ב' ולא הוצגה הסכמתו.
- בבקשה מוצעת הצמדת החצר האחורית וחלק מהחצר הצדדית לנכס של המבקש על ידי הקמת גדרות ושער כניסה לחצר זו, ללא הסכמה מפורשת של יתר בעלי הזכויות בנכס לכך, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- גובה המתקנים הטכניים המוצעים לבניה בצמוד לגדר האחורית הינו בניגוד למותר על פי תקנות בניה במרווחים;
- הבקשה כוללת שינויים ברכיב המיועד לפירוק על פי היתר 09-0983.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-22-0104 מתאריך 05/04/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח בתחום המרווח האחורי של המגרש, שכן:

- הבקשה כוללת תוספת שטח בתחום קומת המרתף, אשר לא ניתן לאשרה במסגרת מסלול רישוי בדרך מקוצרת, במסגרתו הוגשה הבקשה;
- השינויים מבוקשים בתחום השטח שאינו בבעלות המבקש ולא בוצע ידוע הבעלים הרשומים של שטח זה בדבר הגשת הבקשה לפי תקנה 36ב' ולא הוצגה הסכמתו.
- בבקשה מוצעת הצמדת החצר האחורית וחלק מהחצר הצדדית לנכס של המבקש על ידי הקמת גדרות ושער כניסה לחצר זו, ללא הסכמה מפורשת של יתר בעלי הזכויות בנכס לכך, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- גובה המתקנים הטכניים המוצעים לבניה בצמוד לגדר האחורית הינו בניגוד למותר על פי תקנות בניה במרווחים;
- הבקשה כוללת שינויים ברכיב המיועד לפירוק על פי היתר 09-0983.